

# Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 140  
Erftstadt-Lechenich  
WirtschaftsPark

# **Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr.140, WirtschaftsPark, Erfstadt-Lechenich**

(Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung)

## *1. Einleitung*

### *a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans*

Geplant ist ein insg. ca. 38 ha großes Gewerbegebiet mit 18 ha Gewerbeflächen zwischen der B265n und den Gestüten Römerhof/Bona, südöstlich von Lechenich. Im zentralen Plangebiet ist eine öffentliche Parkanlage geplant, die über eine Ausgleichsfläche zwischen den Gewerbeflächen mit den umfangreichen Ausgleichsflächen im Osten des Plangebiets in Verbindung steht. Im Nordosten ist eine Versickerungsanlage für das Regenwasser geplant, im Norden sind zur Gemeindeverbindungsstraße Grünflächen festgesetzt. Nördlich des Kreisverkehrs an der K44 befindet sich eine bereits 1994 umgesetzte Ausgleichsfläche, die Eingriffe durch den BP-Nr.94, Seestraße in E.-Liblar kompensiert. Diese Maßnahme wird „nachrichtlich dargestellt“ und dient nicht dem Ausgleich der Eingriffe des BP-Nr.140.

### *b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind:*

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 5 „Erfstal-Süd“, der als Entwicklungsziele für die Landschaft eine Anreicherung mit Biotopen durch Neuschaffung von Waldbiotopen, Anlage von Feldgehölzen und die Herstellung von Vernetzungsstrukturen darstellt. Im Landschaftsplan festgesetzt ist als Puffer für die östlich des Plangebiets liegenden, als Geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzten Gestüten Bona und Römerhof das Landschaftsschutzgebiet 2.2-6 „Landschaftsschutzgebiet Römerhof“ mit einem Saum von 150 m um die Gestüte. Der bebauungsplan setzt entgegen den Landschaftsplanfestsetzungen im östlichen Plangebiet entsprechende Grünflächen in einer Breite von 75 m im Süden bis zu 200 m im nördlichen Plangebiet fest. Das im LP5 festgesetzte Landschaftsschutzgebiet wurde demnach im südlichen Plangebietsbereich mit Gewerbeflächen überplant.

Im weiteren Verfahren wird bei der Kreisplanung die Änderung des Landschaftsplans 5 mit einem Antrag auf Herausnahme der Gewerbeflächen aus dem Landschaftsschutz gestellt werden, die im südlichen Teil des Planes im Bereich des beschriebenen Landschaftsschutzgebietes liegen.

Das Bebauungsplangebiet liegt nach der in Aufstellung befindlichen Verordnung (Stand: 13.07.1998) zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erfstadt-Dirmerzheim in der Wasserschutzzone III B. Der Entwurf der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage E.-Dirmerzheim (Wasserschutzgebietsverordnung) ist zu beachten.

## 2. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelten Umweltauswirkungen

- a) *Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:*

Durch den BP-Nr.140 werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die durch eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, und somit einen Eingriff nach § 18 und § 21 BNatSchG bzw. § 4 Abs.1 Landschaftsgesetz NW in Natur und Landschaft darstellen.

### - Biotop -

Infolge der Planung gehen keine hochwertigen Biotopflächen verloren. Durch das geplante Baugebiet werden auf den Bauflächen (im Umfang der GRZ) sowie durch die öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich geringwertige Ackerflächen versiegelt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden begrünt, so dass hier wieder neue und potentiell höherwertige Biotopstrukturen entstehen werden. Mit einer Beeinträchtigung des östlich des Plangebiets gelegenen Geschützten Landschaftsbestandteils „Gestüte Römerhof und Bona“ ist aufgrund der umfangreich geplanten Grünflächen im östlichen Plangebiet nicht zu rechnen. Durch die Gewerbebebauung wird im Umfang der GRZ eine Ackerfläche von 14,5 ha versiegelt, durch die Verkehrsflächen 2,9 ha Ackerfläche.

Zur Ermittlung der Eingriffserheblichkeit und des Ausgleichsbedarfs, bezogen auf die Biotopfunktion des Raumes, wurde das Bewertungsverfahren nach ADAM, NOHL, VALENTIN, 1986, herausgegeben vom Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, in vereinfachter Form herangezogen. Demnach beträgt der Kompensationsbedarf für die Eingriffe durch die Bebauung 144.781 qm in Wertstufe 2 bzw. 96.521 qm in Wertstufe 3 und 57.912 qm in Wertstufe 5. Der Kompensationsbedarf für die Eingriffe durch Verkehrsflächen beträgt 28.747 qm in Wertstufe 2 bzw. 19.165 qm in Wertstufe 3 und 11.499 qm in Wertstufe 5.

Dieser Ausgleichsbedarf kann innerhalb des Plangebiets durch die Umsetzung von Ausgleichsflächen östlich der Gewerbebebauung mehr als vollständig befriedigt werden. Aufgrund der Größe der Ausgleichsflächen kann eine Teilfläche von 7.088 qm der Maßnahme A4 (Weide entlang der Römerstraße) dem Ausgleich der Eingriffe durch den südlich anschließenden BP-Nr.141 zugeordnet werden.

Nördlich des Kreisverkehrs an der K44 befindet sich eine bereits 1994 umgesetzte Ausgleichsfläche, die Eingriffe durch den BP-Nr.94, Seestraße in E.-Liblar kompensiert. Diese Maßnahme wird „nachrichtlich dargestellt“ und dient nicht dem Ausgleich der Eingriffe des BP-Nr.140.

### *- Boden und Wasser -*

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen Blatt 5306 weist für den größten Teil des BP-Nr.140 Pseudogley-Parabraunerde aus Löß mit mittlerem bis hohem Ertrag aus (Wertzahlen der Bodenschätzung zwischen 50 und 75). Nur im südlichsten Plangebiet werden die Böden aus mittel bis geringwertigen Pseudogleyen und Parabraunerde-Pseudogleyen (Wertzahlen der Bodenschätzung zwischen 40 und 60) gebildet. Aufgrund ihres ausgeprägten Wechsels von Vernässung und Austrocknung werden die Böden im südlichsten Plangebiet auch „Stundenböden“ genannt. Alle Böden des Plangebiets sind empfindlich gegenüber Bodendruck.

Hinweise auf Altlasten und Altablagerungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

Der Eingriff in die Schutzgüter Wasser und Boden durch den geplanten Bebauungsplan ist in erster Linie in der Versiegelung von offener Bodenoberfläche zu sehen. Durch die Gewerbebebauung wird im Umfang der GRZ eine Ackerfläche von 14,5 ha versiegelt, durch die Verkehrsflächen 2,9 ha Ackerfläche. Im Bereich Boden geht dadurch freie Bodenoberfläche verloren, Böden werden umgelagert und verdichtet. Im Bereich Wasser bedingt die Versiegelung eine verringerte Niederschlagsversickerung und einen erhöhten Oberflächenabfluss. Diesen negativen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wird durch die geplante Niederschlagsversickerung im Plangebiet entgegen gewirkt.

### *- Klima -*

Durch die Planung werden Freiflächen zerstört, die klimatische Funktionen wie Kaltluftentstehung und Verdunstung und damit temperatursenkende und luftfeuchtigkeitserhöhende Effekte hervorrufen. Diese klimaökologischen Wohlfahrtswirkungen eines Kaltluftentstehungsgebietes bleiben jedoch auf den Bereich des Plangebietes selbst sowie auf das unmittelbare Umfeld beschränkt. Belastungen erfährt das Plangebiet derzeit durch den Kfz-Verkehr entlang der B265n, der K44 und der L263, sowie durch Luftverschmutzungen in Form von Herbizid- und Pestizideinsatz infolge intensiver ackerbaulicher Nutzung. Durch die Planung werden Luftverschmutzungen aus der Landwirtschaft völlig verschwinden, andere Emissionsbelastungen aus Hausbrand und Kfz-Verkehr jedoch zunehmen.

### *- Landschaft -*

Infolge der Planung geht eine für den Landschaftsraum Börde typische „ausgeräumte Ackerflur“ verloren. Der Landschaftsplan sieht in diesem Bereich eine Anreicherung mit Biotopen durch die Anlage von Feldgehölzen und die Herstellung von Vernetzungsstrukturen dar. Dieses Ziel wird im östlichen Plangebiet durch die Gestaltung der Ausgleichsflächen erreicht. Durch die Ausgleichsflächen im Osten und die Grünflächen im Norden erfährt das Plangebiet eine umfangreiche Ortsrandeingrünung, die wichtige Funktionen zur Einbindung des Plangebiets in die freie Landschaft übernimmt. Das Plangebiet selbst wird stark durchgrünt. Hier ist in erster Linie die zentrale öffentliche Parkanlage zu nennen, aber auch die Straßenbäume und die festgesetzten Vorzonen auf den gewerblichen Bauflächen.

- Lärm -

Durch den Verkehrslärm auf der B 265 können im Plangebiet entlang dieser Straße die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte, die bei städtebaulichen Planungen einzuhalten sind (65 dB tags und 55 dB nachts für Gewerbegebiete), überschritten werden. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind deshalb entlang der B 265 in einem Abstand von 90 m und entlang der L 263 in einem Abstand von 45 m (gemessen vom Fahrbahnrand) nur zulässig, wenn der Nachweis (ggf. Gutachten) erbracht wird, dass diese Orientierungswerte durch bauliche Maßnahmen eingehalten werden.

Aufgrund der Planumsetzung ist mit einer Verkehrszunahme und entsprechenden Lärm- und Emissionszunahmen zu rechnen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zur Westumgehung Lechenich (2003) wurde auf der B265n bei einem durchschnittlichen Werktagsverkehr eine Belastung von 15.000 Kfz/24h für 2010 prognostiziert. Genauere Untersuchungen liegen zu diesem Themenbereich jedoch nicht vor.

- Bodendenkmale -

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich die in der Denkmalliste der Stadt Erfstadt als ortsfestes Bodendenkmal eingetragene Römerstraße (Nr.38b der Denkmalliste der Stadt Erfstadt) mit einem Schutzstreifen von insg. 22 m Breite. Dieses Bodendenkmal wird im Plan nachrichtlich zeichnerisch dargestellt.

b) *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung*

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Ackernutzung einer Freifläche östlich von Lechenich zwischen B265n und den Gestüten Römerhof und Bona bestehen bleiben. Durch die Planung wird diese Börden-typische freie Ackerfläche größtenteils überbaut. Es verbleibt ein breiter Grünstreifen zwischen geplanter Gewerbebebauung und den mit Gehölzen stark begrüntem Gestüten, der bei Planumsetzung im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen gegenüber dem jetzigen Zustand stark aufgewertet wird. Die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb des Plangebiets ausgleichbar.

c) *geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen*

- *Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung* -

Mit dem Ziel auf den nicht überbaubaren Flächen des Plangebiets einen relativ hohen Biotopwert zu erreichen und insb. für den Artenschutz relativ hochwertige naturnahe Gehölzflächen zu schaffen, sind auf den mit A1 bis A4 bezeichneten Ausgleichsflächen ausschließlich heimische Arten zu pflanzen und ist auf Züchtungen zu verzichten; auch Nadelgehölze mit Ausnahme der Gem. Kiefer (*Pinus silvestris*) sind auszuschließen.

Mit dem Ziel der Verminderung von Versiegelungen und der Erhöhung des Grünflächenanteils im Plangebiet werden entlang der den Verkehrsflächen

zugewandten Grundstücksgrenzen sogenannte Vorzonen festgesetzt. Diese Flächen sind als Rasenflächen mit einem Laubgehölz-Flächenanteil von mindestens 20% anzulegen und eine Versiegelung ist nur für notwendige Grundstückszufahrten zulässig.

Das Ausmaß der Versiegelung und damit wesentliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima werden durch folgende Maßnahmen verringert:

- Festsetzung von Pflanzbeeten von mind. 4 qm Fläche für Straßenbäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (entlang der Erschließungsstraßen des Plangebiets und nördlich der L263)
- vorerst nur bedarfsorientierte Teilumsetzung von Parkplätzen (Straßenbegleitgrün „auf Zeit“)
- Eingriffsverminderung durch Verwendung versickerungsfähiger Materialien innerhalb der öffentlichen Parkanlage und innerhalb der Ausgleichsflächen
- zeichnerische Festsetzung von Vorzonen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den Baugrenzen der Gewerbeflächen, auf denen Rasenflächen mit einem 20%-igen Laubgehölz-Flächenanteil festgesetzt sind und eine Versiegelung nur für notwendige Grundstückszufahrten zulässig ist

Der hohe Durchgrünungsgrad des Plangebiets vermindert das Ausmaß der Eingriffe in das Kleinklima und bewirkt eine Neugestaltung des Ortsbildes. Hier sind die zentrale Parkanlage, die Ausgleichsflächen-Festsetzungen, die Straßenbäume und die Festsetzung der Vorzonen zu nennen.

Da die Gewerbebebauung in Zukunft den baulichen Abschluss von Lechenich im Südosten markieren und dort den zukünftigen Ortsrand prägen wird, beinhaltet die Planung zudem planungsrechtliche Festsetzungen wie Höhenbegrenzungen und bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Begrünung und Einfriedung der Grundstücke sowie zur Gestaltung der Bebauung. Es ist festgesetzt, dass die Werbeanlagen bis zu einem Abstand von 40 m entlang der B 265 und L 263 die Höhe der Betriebs- und Bürogebäude nicht überschreiten dürfen. Im übrigen Plangebiet dürfen die Werbeanlagen die Betriebs- und Bürogebäude maximal um einen Meter überschreiten.

Weiterhin eingriffsvermindernd im Bereich Landschaftsbild werden die Auflagen des im Rahmen der Planrealisierung noch zu entwickelnden Gestaltungshandbuchs wirken. Das Gestaltungshandbuch wird auf privatrechtlicher Basis insbesondere Vorgaben bezüglich Straßen- und Grundstücksfreiflächengestaltung, Fassaden- und Dachgestaltung, Zufahrten und Sonnenenergienutzung enthalten.

#### *- Ausgleichsmaßnahmen -*

Der Kompensationsbedarf für die Eingriffe durch Verkehrsflächen beträgt im Plangebiet 11.499 qm in Wertstufe 5, der Kompensationsbedarf für die Eingriffe durch die Bebauung 57.912 qm in Wertstufe 5.

Dieser Ausgleichsbedarf kann innerhalb des Plangebiets durch die Umsetzung von Ausgleichsflächen östlich der Gewerbebebauung vollständig befriedigt werden.

Die im östlichen Plangebiet gelegenen Gewerbeflächen sowie die bestehenden Wohngebäude an der Römerstraße sind mit einem 10 Meter breiten Gehölzstreifen heimischer Arten zur freien Landschaft hin dicht zu umpflanzen. Diese insg. 1,18 ha großen, im Plan als **Ausgleichsfläche A1** gekennzeichneten Ausgleichsflächen werden nach dem Adam/Nohl/Valentin-Verfahren mit Biotopwertstufe 5 bewertet.

Die **Ausgleichsfläche A2** zwischen den Gewerbeflächen ist als extensive Wiesenfläche mit 35%-igem Gehölzflächenanteil anzulegen. Es sind ausschließlich heimische Gehölze in Gruppen zu pflanzen und diese Gehölzgruppen sind stufig aufzubauen. Die 0,34 ha große Ausgleichsfläche A2 wird aufgrund ihrer eingekesselten Lage zwischen den Gewerbebetrieben und der durch sie verlaufenden fußläufigen Wegeverbindung mit Biotopwertstufe 3 nach dem Adam/Nohl/Valentin-Verfahren bewertet.

Innerhalb der **Ausgleichsfläche A3** sind 1,8 ha für die Versickerungsmulde reserviert. Die restliche Fläche von insg. 2,64 ha ist als extensive Wiesenfläche mit 35%-igem Gehölzflächenanteil anzulegen. Es sind ausschließlich heimischen Gehölze in Gruppen zu pflanzen und diese Gehölzgruppen sind stufig aufzubauen. Die 2,64 ha große Ausgleichsfläche A3 wird nach dem Adam/Nohl/Valentin-Verfahren mit Biotopwertstufe 5 bewertet.

Die **Ausgleichsfläche A4**, die mit 5,06 ha fast das gesamte östliche Plangebiet einnimmt, wird als Pferdeweide genutzt. Innerhalb dieser Ausgleichsfläche ist entlang der Römerstraße, wie mit dem Amt für Bodendenkmalpflege besprochen, eine durchgehende Speierling-Baumreihe anzulegen. Ein Drittel der Weideflächen ist als Streuobstwiese anzulegen. Es sind alte Apfel-, Birnen-, Pflaumen- und Süßkirschensorten als Obstbaum-Hochstämme sowie Walnuss- und Esskastanien in einem Abstand von mind. 12 x 12 m, jedoch nicht in Reihe zu pflanzen.

Sämtliche Bäume auf dieser Ausgleichsfläche sind durch geeignete Schutzmaßnahmen dauerhaft vor Wildverbiss und Verbiss durch Pferde und Weidevieh zu schützen. Auch ein Wühlmausschutz ist vorzusehen. Die Obstbaum-Hochstämme sind ausreichend und fachgerecht zu verankern. Der gesunde Wuchs der Bäume ist durch fachgerechte Pflege mit Pflanz-, Erziehungs- und Erhaltungsschnitt dauerhaft zu gewährleisten.

Diese 5,06 ha große Ausgleichsfläche wird nach dem Adam/Nohl/Valentin-Verfahren mit Biotopwertstufe 4 bewertet.

Das Regenwasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen aus dem Gewerbegebiet wird zu der Regenwasserbehandlungsanlage im Norden des Plangebietes abgeleitet. Das Regenwasser wird dort vorbehandelt und über eine **Versickerungsmulde** vollständig versickert. Außerdem ist das Abzweigen von Regenwasser aus dem Regenwasserkanalnetz zur Speisung eines Teiches in der zentralen Parkfläche geplant.

Die Maßnahme A1 (Gebäudeeingrünung) mit 11.826 qm sowie eine Teilfläche von 2.808 qm der Maßnahme A2 (zwischen den Gewerbeflächen) und eine Teilfläche von 20.066 qm der Maßnahme A3 (Eingrünung Versickerungsbecken) und eine Teilfläche von 36.271 qm der Maßnahme A4 (Weidefläche) wird dem Ausgleich der Eingriffe durch Gewerbeflächen zugeordnet.

Dem Ausgleich der Eingriffe durch Verkehrsflächen wird eine Teilfläche von 558 qm der Maßnahme A2 (zwischen den Gewerbeflächen) sowie eine Teilfläche von 6.334 qm der Maßnahme A3 (Eingrünung Versickerungsbecken) und eine Teilfläche von 7.204 qm der Maßnahme A4 (Weidefläche) zugeordnet. 7.088 qm der Maßnahme A4 (Weide entlang der Römerstraße) werden dem Ausgleich der Eingriffe durch den südlich anschließenden BP-Nr.141 zugeordnet.

Nördlich des Kreisverkehrs an der K44 befindet sich eine bereits 1994 umgesetzte Ausgleichsfläche, die Eingriffe durch den BP-Nr.94, Seestraße in E.-Liblar kompensiert. Diese Maßnahme wird „nachrichtlich dargestellt“ und dient nicht dem Ausgleich der Eingriffe des BP-Nr.140.

*d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten*

Ursprünglich bestanden zwei unterschiedliche Plankonzepte A und B, die sich jedoch was die Versiegelung und andere Eingriffe in Natur und Landschaft betrifft, nur unwesentlich voneinander unterschieden.

Das Konzept B sah eine Haupteinfahrt mit zwei Schleifen ohne Stichstraßen sowie eine Campusbebauung im Zentrum des Baugebietes vor.

Die beiden Planentwürfe wurden in den politischen Gremien vorgestellt. Der Planungsausschuss entschied sich am 23.06.2004 dafür, das Bauleitplanverfahren für das Konzept A weiterzuführen.

**3. zusätzliche Angaben:**

*a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind*

Zur Ermittlung der Eingriffserheblichkeit und des Ausgleichsbedarfs, bezogen auf die Biotopfunktion des Raumes, wurde das Bewertungsverfahren nach ADAM, NOHL, VALENTIN, 1986, herausgegeben vom Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, in vereinfachter Form angewandt.

Durch Umsetzung der Planung ist mit einem erhöhten Kfz-Aufkommen, steigenden Emissionsbelastungen (Hausbrand und Kfz) und einem entsprechenden Abfallaufkommen zu rechnen. Genauere Untersuchungen liegen zu diesem Themenbereich jedoch nicht vor.

Im Rahmen der Belange der Denkmalpflege wurden bodendenkmalpflegerische Untersuchungen in Form von Begehungen, archäologischen Ausgrabungen und Sondagen vorgenommen. Verdachte auf weitere im Plangebiet vorhandene Bodendenkmäler abgesehen von der bereits in der Denkmalliste eingetragenen Römerstraße haben sich jedoch nicht betätigt.

*b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt*

Es ist vorgesehen die Ausgleichsflächen sowie die weiteren Grünflächen anzulegen, sobald die Erschließung fertiggestellt ist. Wie bei allen

Kompensationsfläche in Erfstadt ist eine regelmäßige jährliche Begehung der Ausgleichsflächen zur Kontrolle der Grünflächenentwicklung geplant. Bei diesen Begehungen ist zu kontrollieren, ob eine evtl. Notwendigkeit von Nachpflanzungen oder sonstigen Pflegemaßnahmen (Mahd, Freischneiden von Jungpflanzen, o.ä.) besteht.

Innerhalb der Weidefläche und der Speierling-Baumreihe und bei den Straßenbäumen sind abgestorbene Hochstämme in der auf den Eintritt des Schadens folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Abgestorbene Sträucher und Bäume in anderen Ausgleichsflächen sind zu ersetzen, wenn durch den Verlust eine mehrjährige Bestandslücke entsteht.

Um den dauerhaften Erhalt der Obstwiesen und Speierling-Baumreihe innerhalb der Maßnahme A4 sicherzustellen, ist ein Pflegekonzept vorzulegen und mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Erfstadt (Umwelt- und Planungsamt) abzustimmen. Das Pflegekonzept muss die je nach Entwicklungszeitraum erforderlichen Erziehungs-, Pflege- und Erhaltungsschnitte beinhalten.

*c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben*

Geplant ist ein insg. ca. 38 ha großes Gewerbegebiet mit 18 ha Gewerbeflächen zwischen der B265n und den Gestüten Römerhof/Bona, südöstlich von Lechenich. Durch das geplante Baugebiet werden auf den Bauflächen (im Umfang der GRZ) sowie durch die öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich geringwertige Ackerflächen versiegelt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden begrünt, so dass hier wieder neue und potentiell höherwertige Biotopstrukturen entstehen werden. Damit ist der Eingriff in Natur und Landschaft hauptsächlich in den Auswirkungen der Versiegelung, die negative Auswirkungen auf sämtliche Schutzgüter hat, zu sehen.

Eine Aufwertung von Natur und Landschaft findet durch Umsetzung der Ausgleichsflächen im östlichen Plangebiet (A1 Eingrünung der Gebäude zur freien Landschaft, A2 Verbindungsstück zwischen Parkanlage und der Weidefläche, A3 Eingrünung der Versickerungsmulde, A4 Pferdeweide mit Speierling-Baumreihe und Streuobstanteil) und durch die Anlage der öffentlichen Parkanlage im zentralen Plangebiet statt. Außerdem sorgen folgende Maßnahmen für eine Verminderung und Verringerung von Eingriffen:

- Festsetzung ausschließlich heimischer Arten in den Ausgleichsflächen, Verbot von Züchtungen und von Nadelgehölzen mit Ausnahme der Gem. Kiefer (*Pinus silvestris*)
- Festsetzung von Vorzonen zwischen Verkehrsfläche und Gewerbebebauung als Rasenflächen mit einem Laubgehölz-Flächenanteil von mindestens 20%
- Festsetzung von Straßenbäumen mit Pflanzbeeten von mind. 4 qm Fläche im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (entlang der Erschließungsstraßen des Plangebiets und nördlich der L263)
- Festsetzung versickerungsfähiger Materialien innerhalb der öffentlichen Parkanlage und innerhalb der Ausgleichsflächen
- hohe Durchgrünungsgrad im Plangebiet durch Festsetzung der Ausgleichsflächen, der Vorzonen, der Straßenbäume, der Grünflächen im Norden des Plangebiets und der zentralen Parkanlage
- planungsrechtliche Festsetzungen wie Höhenbegrenzungen und bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Begrünung und Einfriedung der Grundstücke sowie zur Gestaltung der Bebauung

Des Weiteren wird das im Rahmen der Planrealisierung noch zu entwickelnde Gestaltungshandbuch mit Vorgaben bezüglich Straßen- und Grundstücksfreiflächengestaltung, Fassaden- und Dachgestaltung, Zufahrten und Sonnenenergienutzung zur Verringerung und Verminderung von Eingriffen beitragen. Auch ist geplant vorerst nur eine bedarfsorientierte Teilumsetzung von Parkplätzen (Straßenbegleitgrün „auf Zeit“) durchzuführen.

Entsprechend dem hier eingesetzten Bewertungsverfahren nach ADAM, NOHL, VALENTIN (1986) beträgt der Kompensationsbedarf für die nicht vermeidbaren Eingriffe durch die Bebauung 57.912 qm in Wertstufe 5, der Kompensationsbedarf für die Eingriffe durch Verkehrsflächen 11.499 qm in Wertstufe 5.

Dieser Ausgleichsbedarf kann innerhalb des Plangebiets durch die Umsetzung der oben genannten Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A4 östlich der Gewerbebebauung mehr als vollständig befriedigt werden. Demnach sind die durch den BP-Nr.140 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft nach Umsetzung der in der Umweltprüfung entwickelten und im Plan festgesetzten Vermeidungs-/Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Aufgrund der Größe der Ausgleichsflächen kann eine Teilfläche von 7.088 qm der Maßnahme A4 (Weide entlang der Römerstraße) dem Ausgleich der Eingriffe durch den südlich anschließenden BP-Nr.141 zugeordnet werden.

Nördlich des Kreisverkehrs an der K44 befindet sich eine bereits 1994 umgesetzte Ausgleichsfläche, die nicht dem Ausgleich der Eingriffe des BP-Nr.140 dient. Diese Ausgleichsmaßnahme wird „nachrichtlich dargestellt“ und dient der Kompensation der Eingriffe durch den BP-Nr.94, Seestraße in E.-Liblar.

Das Plangebiet BP-Nr.140 liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 5 „Erfttal-Süd“, der als Entwicklungsziele für die Landschaft eine Anreicherung mit Biotopen durch Neuschaffung von Waldbiotopen, Anlage von Feldgehölzen und die Herstellung von Vernetzungsstrukturen vorsieht. Festgesetzt ist das Landschaftsschutzgebiet 2.2-6 „Landschaftsschutzgebiet Römerhof“, das einen Saum von 150 m um die Gestüte Bona und Römerhof bildet. Die Gestüte selbst sind als Geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt. Schutzzweck des LSG ist die Pufferung des Geschützten Landschaftsbestandteils der Gestüte. Im BP-Nr.140 ist ebenfalls eine Grünfläche zur Pufferung geplant, deren Breite von 75 m im Süden auf 200 m im nördlichen Plangebiet ansteigt. Das im LP5 festgesetzte Landschaftsschutzgebiet wird durch die Planung im südlichen Plangebietsbereich mit Gewerbeflächen überplant. Deshalb wird im weiteren Verfahren bei der Kreisplanung die Änderung des Landschaftsplans 5 mit einem Antrag auf Herausnahme der Gewerbeflächen aus dem Landschaftsschutz gestellt werden.

Das Bebauungsplangebiet liegt nach der in Aufstellung befindlichen Verordnung (Stand: 13.07.1998) zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erftstadt-Dirmerzheim in der Wasserschutzzone III B. Bei Planungen und Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist der den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.07.1998 zugegangene Entwurf der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Erftstadt-Dirmerzheim zu beachten.